

## РЕШЕНИЕ

по жалобе №014/10/18.1-315/2021

г. Якутск

«09» марта 2021 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

\*\*\* – временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

\*\*\* – главного государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии;

\*\*\* – старшего государственного инспектора отдела антимонопольного контроля Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), члена комиссии,

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

\*\*\* – заявителя;

\*\*\* - представителя заявителя по доверенности №14АА 1663601 от 01.03.2021.

\*\*\* – директора ООО «Катами» в соответствии с приказом №1р от 13.12.2019 года.

Рассмотрев жалобу №014/10/18.1-315/2021 \*\*\* (далее – Заявитель) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Катами» (далее – Организатор торгов) при проведении аукциона по реализации арестованного недвижимого имущества (лот №12),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) (далее – Якутское УФАС России) 02 марта 2021 года поступила жалоба \*\*\* на действия Общества с ограниченной ответственностью

«Катами» при проведении аукциона по реализации арестованного недвижимого имущества (лот №12) (извещение 190221/40690981/01 на официальном сайте торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)) (далее – аукцион), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

«ООО «Катами» разместило в сети Интернет на сайте: <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении торгов в электронной форме №190221/40690981/01 от 19.02.2021г. по лоту №12 Здание 33,3 кв.м., земельный участок 1324 кв.м., кад. №14:36:108049:77, адрес: г. Якутск, Покровский тракт 10 км., ДСК Университет. Собственник \*\*\*

Считаю, что вышеуказанное извещение и открытый аукцион является незаконным и противоречит законодательству по следующим основаниям:

Согласно части 5 ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Следовательно, если торги проводятся на электронной площадке я не могу на них присутствовать физически у меня нет доступа, что нарушает мои права предусмотренные частью 5 ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ.

Кроме того, согласно части 3 ст. 57 5 ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

У организатора торгов в извещении размещенном в газете «Якутия» от 18.02.2021 приложение «Якутские ведомости» №6(1770) от 18.02.2021 о проведении торгов указана цена и тарифы электронной площадки для участия в торгах, которую должны оплатить участники аукциона в электронной форме. В Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ не упоминаются электронные площадки для проведения

аукционов в электронный форме, а также не упоминаются какие либо взносы и тарифы для участников. Незаконные требования к участникам торгов могут ограничить число участников торгов, что приведет к уменьшению покупной цены заложенного имущества.

Также сообщаю, что перед мной ни залогодатель, ни организатор согласно части 3 ст. 59 Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ не исполнили обязанность до проведения аукциона организатор торгов или залогодержатель направляет залогодателю уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Уведомление направляется залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре об ипотеке, либо по иному известному месту жительства или месту нахождения залогодателя. Уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, должно содержать следующие сведения:

- 1) размер неисполненного обязательства на дату направления уведомления;
- 2) предложение исполнить обеспеченное ипотекой обязательство;
- 3) предупреждение о том, что при неисполнении обязательства в указанный в уведомлении срок залогодержатель вправе обратиться взыскание на заложенное имущество.

Кроме того, в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ говорится о простом аукционе без электронной формы и без посредников в лице электронных площадок.

Кроме того, в Постановлении судебного пристава исполнителя \*\*\* от 20.01.2021 г. указано, что имущество реализуется на открытых тогах в форме аукциона т.е. должны быть проведены открытые торги без электронной формы. Также указано, что объекты должны продаваться разными лотами т.е. участок отдельно и здание отдельно. Следовательно объединение в один лот земельного участка и здание невозможно и незаконно так как противоречит постановлению пристава.

На основании вышеизложенного, руководствуясь пункту 1 ст. 68 Конституции РФ, ст. 57, 59 Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 г. №102-ФЗ

Прошу:

1. Признать мою жалобу на действия организатора торгов ТУ Росимущества в РС(Я), ООО «Катами» обоснованной;
2. Признать действия организатора торгов - ТУ Росимущества в Республике Саха (Якутия), ООО «Катами» Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;

3. Отменить торги проводимые организатором торгов Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Саха (Якутия), ООО «Катами» которые размещены в сети Интернет на сайте: <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении торгов 190221/40690981/01 от 19.02.2021 г. лот№12 Здание 33,3 кв.м., земельный участок 1324 кв.м., кад.№14:36:108049:77, адрес: г. Якутск, Покровский тракт 10 км., ДСК Университет. Собственник \*\*\* Начальная цена 2587593,06 руб,

4. Приостановить торги, проводимые организатором торгов Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Саха (Якутия), ООО «Катами» которые размещены в сети Интернет на сайте: <http://torgi.gov.ru> извещение о проведении торгов 190221/40690981/01 от 19.02.2021 г. лот№12 Здание 33,3 кв.м., земельный участок 1324 кв.м., кад. №14:36:108049:77, адрес: г. Якутск, Покровский тракт 10 км., ДСК Университет. Собственник \*\*\* Начальная цена 2587593,06 рублей.»

Организатор торгов: Общество с ограниченной ответственностью «Катами» (677004, Республики Саха (Якутия), город Якутск, улица Очиченко, дом 1, корпус 2, квартира 3).

Основание проведения торгов: Решение суда.

Номер извещения: 190221/40690981/01 от 19.02.2021 ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru));

Предмет аукциона: реализация арестованного имущества здание 33.3 кв.м. земельный участок 1324 кв.м, адрес: г. Якутск, Покровский тракт 10 км., ДСК Университет;

Кадастровый номер <...> :36:108049:77;

Начальная цена предмета аукциона: 2 587 593,06 рублей (два миллиона пятьсот восемьдесят семь тысяч пятьсот девяносто три рубля шесть копеек).

Описание обременения: заложенное имущество;

Задаток в размере 1% от начальной цены;

Шаг аукциона установлен в размере 1% от начальной цены каждого лота.

Дата и время публикации извещения: 19.02.2021 13:55;

Дата начала подачи заявок: 19.02.2021;

Дата окончания подачи заявок: 01.03.2021;

Информация о периодическом издании, в котором опубликовано извещение о предстоящих торгах: газета «Якутия» от 18.02.2021 приложение «Якутские ведомости» №6(1770) от 18.02.2021;

Дата и время проведения аукциона: 04.03.2021 12:00;

Место

проведения аукциона: электронная площадка (ЭТП) в сети Интернет на сайте по адресу <https://regiontorgi.ru>.

**Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.**

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с **законодательством** Российской Федерации, а также в иных случаях.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

1. В соответствии с частью 1 статьи 78 Федерального закона от 02.10.2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве) обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса.

Согласно части 3 статьи 78 Закон об исполнительном производстве заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)», настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе

определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно части 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51-ФЗ (далее – ГК РФ) торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

В настоящее время торги в рамках исполнительного производства проводятся на неограниченном перечне электронных площадок, функционирующих по самостоятельно установленным правилам, ввиду отсутствия нормативного регулирования электронных торгов в данной сфере.

Согласно части 1 статьи 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Частью 1 статьи 56 Закона об ипотеке установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с Законом об ипотеке, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных Законом об ипотеке.

Под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные [статьями 448](#) и [449](#) ГК РФ, применяются к публичным торгам, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством ([пункт 1 статьи 449.1](#) ГК РФ).

По общему правилу, предусмотренному [пунктом 3 статьи 449.1](#) ГК РФ, должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать. Аналогичное закреплено в [пункте 5 статьи 57](#) Закона об ипотеке на публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

Однако в силу [пункта 5 статьи 449.1](#) ГК РФ в публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

Таким образом, должник, вправе присутствовать на публичных торгах, но

участвовать не имеет права.

Согласно пояснениям Заявителя, жалоба была подана до проведения торгов, что не влечет ограничения права Заявителя в присутствии на торгах.

На основании изложенного Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что Заявитель, не обращался к организатору торгов для использования своего права на присутствие при проведении процедуры торгов в связи с подачей жалобы до проведения торгов, а, следовательно, довод Заявителя признает необоснованным.

2. Частью 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети «Интернет» в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Согласно части 4 статьи 57 Закона об ипотеке лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Согласно информации размещенной на сайте [www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru) извещение о предстоящих торгах опубликовано в периодическом издании газеты «Якутия» от 18.02.2021 приложение «Якутские ведомости» №6(1770) от 18.02.2021, в извещении указана дата и время проведения торгов – 04.03.2021 г., 12:00 местного времени, местом проведения торгов определена электронная торговая площадка «РегионТорг» (по адресу [regiontorg.ru](http://regiontorg.ru)), описан характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена равная 2 587 593,06 рублей, размер задатка установлен в размере 1% от начальной цены лота.

Также в периодическом издании газеты «Якутия» от 18.02.2021 приложение «Якутские ведомости» №6(1770) от 18.02.2021 указано, что участие в торгах производится в соответствии с тарифами установленными электронной площадкой размещёнными на сайте ЭТП.

По мнению Заявителя, обязанность по внесению дополнительной денежной суммы (помимо задатка на участие в Торгах) неправомерно и возлагает на участника дополнительные траты, что влечет ограничение количества участников.

Согласно пункту 9.7. Регламента проведения Торгов в электронной форме на Электронной Торговой площадке ООО «РегионТорг», оператор ЭТП не взимает плату с Участников торгов за регистрацию на ЭТП, за проведение электронного аукциона; оплату услуг осуществляет только победитель аукциона в соответствии с тарифами ЭТП, указанными в настоящем Регламенте. Заявители до момента подачи заявки на участие в торгах, вносят на свой Виртуальный счёт денежные средства в качестве Средств гарантийного обеспечения в размере оплаты услуг Оператора, определяемом на основании Тарифов, указанных в Приложении №1 к Регламенту («Базовый» Тариф), а также Тарифов, указанных в настоящем пункте («Расширенный» Тариф). Средства гарантийного обеспечения НДС не облагаются, так как Оператор электронной площадки применяет упрощенную систему налогообложения.

Таким образом, Организатор торгов не имеет полномочий по определению условий тарифных планов на электронной торговой площадке «РегионТорг».

Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

В соответствии с Регламентом ЭТП «РегионТорг» с участников по имущественным торгам плата взимается только с лиц, ставших победителями торговой процедуры, для остальных - участие бесплатное, а все тарифы, взимаемые для участия возвращаются Участникам в соответствии с Регламентом ЭТП «Регионторг».

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу, что Организатором торгов исполнены требования установленные в Правилах направления информации о торгах по продаже заложенного недвижимого имущества в ходе исполнительного производства для размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также отсутствуют признаки ограничения количества участников Торгов при установлении в извещении о закупке размещенном в периодическом издании газеты «Якутия» от 18.02.2021 приложение «Якутские ведомости» №6(1770) от 18.02.2021 взносов и тарифов ЭТП «РегионТорг».

Таким образом, признает данный довод Заявителя необоснованным.

3. Относительно довода заявителя о необходимости направления уведомления залогодателю о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, Комиссия Якутского УФАС России отмечает, что часть 3 статьи 59 Закона об ипотеке регламентирует порядок уведомления залогодателя относительно исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, связанного с реализацией заложенного имущества по соглашению сторон во внесудебном порядке.

Реализация имущества, заложенного по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание регулируется статьями 56-58 Закона об ипотеке.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России признает довод заявителя в отношении несоблюдения организатором торгов требования, закрепленного в части 3 статьи 59 Закона об ипотеке, необоснованным.

4. Согласно исполнительному листу, судом было обращено взыскание на заложенное имущество по договору об ипотеке №150000128/1-з от 18.09.2015 года, заключенному с \*\*\*. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под дачу площадь 1324 кв.м. кадастровый номер <...> :36:108049:77, адрес установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Дача. Почтовый адрес ориентира: г. Якутск, Покровский тракт, 10 км., ДСК «Университет», участок находится в км. На север от ориентира (Дача). Здание: дача, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 33,3 кв.м., с вспомогательными постройками Г1, Г2, Г4, I кадастровый номер <...> :36:108050:147, адрес г. Якутск, Покровский тракт, 10 км., ДСК «Университет».

Таким образом, судебным приставом-исполнителем производится исполнение решения суда №2-4601/2019 вступившему в законную силу 06.11.2019 года, в строгом соответствии с резолютивной частью решения.

Согласно Постановлению о передаче арестованного имущества Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Саха (Якутия) от 20.01.2021 №14037/21/171279 оценка за единицу измерения Земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под дачу площадь 1324 кв.м. кадастровый номер <...> :36:108049:77, адрес установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир Дача. Почтовый адрес ориентира: г. Якутск, Покровский тракт, 10 км., ДСК «Университет», равна 1 903 380,00 рублей, а стоимость здания: дача, назначение: нежилое здание, 1-этажный, общая площадь 33,3 кв.м., с вспомогательными постройками Г1, Г2, Г4, I кадастровый номер <...> :36:108050:147, адрес г. Якутск, Покровский тракт, 10 км., ДСК «Университет» равна 684 213,06 рублей.

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1 и пунктом 2 статьи 552 ГК РФ, договором продажи здания, сооружения или другой недвижимости

покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Организатор торгов осуществляет реализацию имущества, которое передано для продажи судебным приставом исполнителем.

Согласно извещению №190221/40690981/01 от 19.02.2021 г. начальная цена лота №12 равна 2 587 593,06 рублей, что является суммой за оценку имущества земельного участка и нежилого здания находящегося на территории земельного участка по договору об ипотеке №150000128/1-з от 18.09.2015 г.

На основании вышеизложенного земельный участок передается вместе с расположенным на нем объектом недвижимости, и его цена включена в стоимость нежилых помещений, проданных с торгов.

Таким образом, Комиссия Якутского УФАС России данный довод Заявителя признает необоснованным.

Комиссия Якутского УФАС России, рассмотрев обстоятельства жалобы приходит к выводу, что обжалуемые действия Организатора торгов не противоречат Закону об ипотеке, ГК РФ и Закону об исполнительном производстве в соответствии с которыми реализуется заложенное имущество, а также не нарушают права Заявителя.

В соответствии с [частью 20 статьи 18.1](#) Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного [пунктом 3.1 части 1 статьи 23](#) настоящего Закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь ч. 20 ст. 18.1, ст. 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

#### **РЕШИЛА:**

Признать жалобу \*\*\*\* (адрес: 677013, Республика Саха (Якутия), город Якутск,

улица Сергеляхская, дом \*, корпус \*, квартира \*\*) на действия Общества с ограниченной ответственностью «Катами» (ИНН 2721239110, ОГРН 1182724023976, юридический адрес: Республика Саха (Якутия), город Якутск, улица Очиченко, дом 1, корпус 2, квартира 3 при проведении аукциона по реализации арестованного недвижимого имущества (лот №12) (извещение 190221/40690981/01 на официальном сайте торгов [torgi.gov.ru](http://torgi.gov.ru)), необоснованной.

Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.

Председатель Комиссии:

\_\_\_\_\_

\*\*\*

Члены Комиссии:

\_\_\_\_\_

\*\*\*

\_\_\_\_\_

\*\*\*